

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

**ARMATRADE GRP, s.r.o.**Súľovská 38  
821 05 BratislavaVáš list  
zo dňa 10.11.2022Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 43404/2023-  
117114**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**V Bratislave  
**28.04.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Eltraco s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>BYTOVÝ DOM ZÁHRADNÍCKA, k.ú. Nivy, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.11.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>at26 s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Jaroslav Takáč autorizovaný architekt 2360AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu v prieluke na Záhradníckej ulici (v úseku medzi križovatkami s Karadžičovou a Svätoplukovou ulicou). Stavba má 1PP a 7NP a ustúpené podlažie (úroveň 8.NP). V suteréne obsahuje hromadnú podzemnú garáž, technické a skladové priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, sklad kočíkov/bicyklov pre bytový dom a dva priestory občianskej vybavenosti na prenájom. Od 2.NP až po posledné 8.NP vrátane sú navrhované byty – priestory funkcie bývania. Na 2.NP až 6.NP sa v zmysle dokumentácie nachádza nebytový priestor, ktorý má všetky pôdorysné a prevádzkové znaky bytu, z toho dôvodu sú tieto priestory zaradené do funkcie bývania. Zastrešenie je riešené plochými strechami. Súčasťou návrhu sú aj plochy zelene a spevnené plochy.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	<b>1380,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>401,65 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2635,50 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>2 477,50 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>158,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>263,60 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>109,70 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>350,61 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>705,69 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>28</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/7 + ustúpené podlažie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>39</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk



zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	pošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>13 444 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>5 142 m<sup>2</sup></b>	<b>38,25%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>8 302 m<sup>2</sup></b>	<b>61,75%</b>	<b>min. 30%</b>

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 61,75 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.



- „Cyklotrasa od Karadžičovej po Astronomickú“, ktorej technická štúdia je dostupná na Oddelení cyklistickej dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy;
- chodníkové prejazdy budú riešené s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky v jednej nivelete chodníkového telesa;
  - príjazdová komunikácia z Kocelovej ulice bude mať charakter verejne prístupnej účelovej komunikácie. Požadujeme ju umiestniť ako účelovú verejnú cestu. Jej odovzdanie do majetku mesta nepovažujeme za účelné;
  - nároky statickej dopravy pre stavbu sú riešené v potrebnej kapacite 39 odstavných a parkovacích stojísk na teréne a v integrovanej hromadnej garáži; krátkodobé parkovanie návštev v počte 6 stojísk bude vyhradené na teréne s prístupom z Kocelovej ulice;
  - ku kolaudácii stavby je potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť navrhnutého autovýťahu, ktorý bude zo strany Kocelovej ulice sprístupňovať integrovanú hromadnú garáž na 1.PP;
  - implementácia e-mobility bude riešená umiestnením predprípravy pre nabíjacie stanice k parkovacím miestam na teréne;
  - dopravné vybavenie pre cyklistov s bezbariérovým prístupom bude pre dlhodobé parkovanie rezidentov umiestnené na 1.NP objektu v spoločnej miestnosti pre parkovanie bicyklov (stojany v súlade s TP 085); krátkodobé parkovanie pre návštevníkov bude riešené na dvore v blízkosti prevádzok rovnako umiestnením stojanov v súlade s TP 085;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

Vodné toky a protipovodňová ochrana: podmienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedného pozemku;
- návrh inžinierskych sietí a vsakovacieho zariadenia je potrebné zosúladiť s návrhom vzrastlej zelene a dodržať ich ochranné pásma;

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- v riešení vnútrobloku zohľadniť: vo väzbe na tvorbu obytného prostredia a dopady zmeny klímy (ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy) redukovať spevnené plochy vo vnútrobloku – statickú dopravu riešiť prioritne v podzemných podlažiach, plochy zelene nad konštrukciami využiť pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.;
- zo strany Záhradníckej ulice v ďalšom stupni PD rešpektovať už založené stromoradie, ktoré je v súčasnosti po oboch stranách komunikácie;
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr.: vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivelete; z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálom/farebnom riešení povrchu;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavné plochy a úschovu bicyklov;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), vybaviť technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklo dopravu;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálom riešení;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou

verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi bilančnými údajmi navrhovanej stavby, následne medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie návrhu predloženej stavby. Údaje týkajúce sa vyhodnotenia súladu s ÚPN, ktoré sa nachádzajú v texte tohto záväzného stanoviska, sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť,

je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia (S 05), Pôdorys 2.-6.NP (A 04), Pohľad severný (A 10), Rez B-B' (A 09)

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Celková situácia (S 05), Pôdorys 2.-6.NP (A 04), Pohľad severný (A 10), Rez B-B' (A 09)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt